ÅRSREDOVISNING 2025

HSB Bostadsrättsförening Nolby i Grums

HSB – där möjligheterna bor

HSB brf Nolby i Grums

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

SPARANDE 136 kr/kvm		SKULDSÄTTNING 2979 kr/kvm
RÄNTEKÄNSLIGHET 4%	ENERGIKOSTNAD 308 kr/kvm	**Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.** Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar. Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: **hsb.se/bostadsrattskollen**
TOMTRÄTT NEJ	ÅRSAVGIFT 883 kr/kvm	

HSB Värmland Ekonomisk förening, Box 141
651 04 Karlstad tel. 054-198400, www.hsb.se/varmland

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Nolby I Grums med säte i Värmlands län, Grums kommun org.nr. 773200-1537 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Grums kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
ORRBY 1:113 (STG 265	1959-12-01	1961
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
2	lokaler (hyresrätt)	90
87	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 762
16	garageplatser	254
26	p-platser	0
Totalt 131 objekt		**5 106**

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 48 st 2 rok, 18 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mariann Nybakk	Ordförande	2025-05-28
Ingela Johansson	Ledamot	2024-05-23
Emmy Bergvall	Ledamot	2025-05-28
Sylvia Johansson	Ledamot	2024-05-23
Annelie Friden	Ledamot	2025-05-28
Lars Wendel	HSB Ledamot	2023-10-30
Maud Andersson	Suppleant	2025-05-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Mariann Nybakk, Ingela Johansson, Sylvia Johansson och suppleanten Maud Andersson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingela Johansson, Annelie Friden och Mariann Nybakk.

Revisorer har varit Inge Carlsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning saknas.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2025-01-01 med 10%. Styrelsen har beslutat om höjning med 4% från 2026-01-01. Hushållsel IMD debiteras efter förbrukning.

Föreningen har en 50 årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov senast reviderad 2024-10-24, uppdatering planeras 2026.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.
Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2024-10-24.

Årets större reparationer, underhåll och andra åtgärder 2025
Pga skyfall/regn fick vi en vattenskada i den uthyrda källarlokalen Gamlavägen 96D. Kostnad för reparationer och återställande ca 97 tkr, försäkringsersättning utgick ej.
Byte ventiler inkommande vatten pga dåligt vattentryck, ca 91 tkr.
Byte av en garageport, ca 19 tkr.

Tidigare års större åtgärder

Årtal	Åtgärd
2003-2004	Relineing stammar
2010	Fönster
2020	Ombyggnad ventilation, installation solcellsanläggning
2021	Fasader ny puts med ny färgsättning, ny isolering, balkongrenovering, nya hängrännor och stuprör
2022	Asfaltering

Framtida underhåll och större åtgärder de närmaste 5 åren:
Byte av golvbrunnar sker vid behov.
År 2026: Garageportar 16 st, beräknad kostnad ca 300 tkr. Elbesiktning, ledbelysning trapphus. Låssystem, byte cylinder, beräknad kostnad ca 280 tkr.
År 2027: OVK besiktning, rensning ventkanaler, ca 130 tkr.
År 2028: Byte entrèdörrar, ca 1 Mkr.
Åtgärderna kommer finansieras genom både egna medel och lån.

Enligt underhållsplan skall stambyte genomföras år 2034, beräknad kostnad ca 25 Mkr inkl badrum.

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits.
Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 90, varav röstberättigade 88 (varav HSB Värmland utgör en medlem).

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	136	93	105	160	182
Skuldsättning, kr/kvm	2 979	3 055	3 130	3 375	3 455
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 194	3 276	3 357	3 439	3 521
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	308	308	272	244	259
Årsavgifter, kr/kvm	883	803	731	665	652
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	88	93	89
Totala intäkter, kr/kvm	860	785	771	734	770
Nettoomsättning, tkr	4 392	4 011	3 666	3 561	3 449
Resultat efter finansiella poster, tkr	-107	-184	-68	193	-142
Soliditet, %	13	13	14	14	13

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader och räntekostnader samt en oförutsedd vattenskada/reparation efter skyfall som inte ersattes av försäkringsbolag.
Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är 474 tkr och årets totala kassaflöde är stabilt justerat för vattenskadan. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 136 kr/m2.
För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften 2025 med 10% och 2026 med 4%.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	204 360	0	0	204 360
Underhållsfond, kr	1 161 711	0	475 222	1 636 933
S:a bundet eget kapital, kr	**1 366 071**	**0**	**475 222**	**1 841 293**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 344 860	-183 757	-475 222	685 881
Årets resultat, kr	-183 757	183 757	-107 104	-107 104
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 161 103**	**0**	**-582 326**	**578 777**
S:a eget kapital, kr	**2 527 174**	**0**	**-107 104**	**2 420 070**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 599 000 kr samt ianspråktagande skett med 123 778 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden. Reservering följer underhållsplan.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 161 103
Årets resultat, kr	-107 104
Reservation till underhållsfond, kr	-599 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	123 778
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**578 777**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**578 777**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 392 376	4 010 739
Övriga rörelseintäkter		1 400	0
Summa Rörelseintäkter		**4 393 776**	**4 010 739**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 055 281	-2 841 267
Övriga externa kostnader	Not 4	-106 857	-107 356
Personalkostnader	Not 5	-220 846	-227 519
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-580 588	-597 838
Summa Rörelsekostnader		**-3 963 571**	**-3 773 979**
Rörelseresultat		**430 205**	**236 759**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 311	16 681
Räntekostnader och liknande resultatposter		-546 620	-437 197
Summa Finansiella poster		**-537 308**	**-420 516**
Resultat efter finansiella poster		**-107 104**	**-183 757**
Resultat före skatt		**-107 104**	**-183 757**
Årets resultat		**-107 104**	**-183 757**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	16 844 187	17 419 025
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	0	5 750
Summa Materiella anläggningstillgångar		**16 844 187**	**17 424 775**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**16 844 687**	**17 425 275**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 400	2 045
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	360	3 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	270 869	264 136
Summa Kortfristiga fordringar		**272 629**	**269 282**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 253 961	1 315 128
Summa Kassa och bank		**1 253 961**	**1 315 128**
Summa Omsättningstillgångar		**1 526 590**	**1 584 410**
Summa Tillgångar		**18 371 277**	**19 009 685**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		204 360	204 360
Fond för yttre underhåll		1 636 933	1 161 711
Summa Bundet eget kapital		**1 841 293**	**1 366 071**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		685 881	1 344 860
Årets resultat		-107 104	-183 757
Summa Fritt eget kapital		**578 777**	**1 161 103**
Summa Eget kapital		**2 420 070**	**2 527 174**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 334 924	9 705 000
Summa Långfristiga skulder		**5 334 924**	**9 705 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 875 000	5 894 924
Leverantörsskulder		99 416	233 730
Skatteskulder		17 526	4 878
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	113 735	107 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	510 606	536 535
Summa Kortfristiga skulder		**10 616 282**	**6 777 511**
Summa Skulder		**15 951 206**	**16 482 511**
Summa Eget kapital och skulder		**18 371 277**	**19 009 685**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	430 205	236 759
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	580 588	597 838
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**580 588**	**597 838**
Erhållen ränta	9 311	16 681
Erlagd ränta	-545 856	-426 637
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**474 248**	**424 641**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 346	-22 377
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-142 068	22 591
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-145 415**	**214**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**328 833**	**424 855**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-390 000	-390 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-390 000**	**-390 000**
Årets kassaflöde	**-61 167**	**34 855**
Likvida medel vid årets början	**1 315 128**	**1 280 273**
Likvida medel vid årets slut	**1 253 961**	**1 315 128**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.
Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 233 tkr, vilket är en ökning med 23 tkr jämfört med föregående år.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Från 2023 ingår hushållsel IMD i nyckeltalet Årsavgifter.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 026 600	3 660 636
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad el	180 294	163 427
	Hyror lokaler	37 200	35 400
	Hyror garage och parkeringsplatser	126 408	119 904
	Hyror förbrukningsbaserad	242	0
	Övriga primära intäkter	35 803	38 219
	Summa Bruttoomsättning	**4 406 547**	**4 017 586**
	Hyresbortfall	-14 171	-6 847
	Summa	**-14 171**	**-6 847**
	Summa Nettoomsättning	**4 392 376**	**4 010 739**

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-701 371	-649 282
	Snö och halk-bekämpning	-45 311	-66 256
	Reparationer	-179 573	-63 104
	Planerat underhåll	-123 778	-60 816
	El	-222 593	-217 390
	Uppvärmning	-904 138	-946 988
	Vatten	-443 899	-410 005
	Sophämtning	-64 333	-56 132
	Fastighetsförsäkring	-166 821	-151 028
	Kabel-TV och bredband	-83 954	-84 592
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-57 540	-44 892
	Övriga driftkostnader	-61 970	-90 782
	Summa Driftskostnader	**-3 055 281**	**-2 841 267**

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 951	-2 321
	Administrationskostnader	-26 461	-24 857
	Extern revision	-13 625	-14 550
	Konsultkostnader bygg	-3 488	0
	Medlemsavgifter	-43 150	-43 150
	Föreningsverksamhet	-9 309	-13 919
	Övriga förvaltningskostnader	-8 874	-8 559
	Summa Övriga externa kostnader	**-106 857**	**-107 356**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-111 132	-120 903
	Revisionsarvode	-3 528	-3 438
	Vicevärdsarvode och övriga arvoden	-71 420	-69 596
	Bilersättning	-417	-281
	Sociala avgifter	-34 349	-33 301
	Summa Personalkostnader	**-220 846**	**-227 519**

Föreningen har inga anställda.

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-519 166	-519 166
	Avskrivning på markanläggning	-55 672	-55 672
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-5 750	-23 000
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-580 588**	**-597 838**

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 826 414	22 826 414
	Ingående anskaffningsvärde mark	90 200	90 200
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	639 188	639 188
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**23 555 802**	**23 555 802**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-6 136 777	-5 561 939
	Årets avskrivningar	-574 838	-574 838
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-6 711 615**	**-6 136 777**
	Utgående redovisat värde	**16 844 187**	**17 419 025**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	18 600 000	15 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	261 000	267 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	5 000 000	4 464 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	213 000	183 000
Summa	**24 074 000**	**19 914 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	17 548 700	17 548 700
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**17 548 700**	**17 548 700**

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	115 000	115 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**115 000**	**115 000**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-109 250	-86 250
	Årets avskrivningar	-5 750	-23 000
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-115 000**	**-109 250**
	Utgående redovisat värde	**0**	**5 750**

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Jämtkraft, lager	0	2 926
	Skattekonto	360	176
	Summa Övriga fordringar	**360**	**3 102**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	173 928	166 821
	Förutbetald TV/bredband	20 973	20 973
	Upplupen intäkt el	60 000	61 162
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 968	15 180
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**270 869**	**264 136**

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Kassa	571	571
	Swedbank	1 253 390	1 314 557
	Summa Kassa och bank	**1 253 961**	**1 315 128**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	3,33%	2027-09-30	1 477 424	80 000
Stadshypotek	3,23%	2026-12-01	4 050 000	90 000
Stadshypotek	3,16%	2027-06-30	4 027 500	90 000
Stadshypotek	5,10%	2026-06-30	5 655 000	130 000
			15 209 924	**390 000**

Långfristig del	5 334 924
Nästa års amortering av långfristig skuld	170 000
Lån som ska konverteras inom ett år	9 705 000
Kortfristig del	9 875 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	390 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 560 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,92%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Momsskuld	10 750	8 617
Källskatt	70 911	66 753
Inre fond	32 074	32 074
Summa Övriga skulder	**113 735**	**107 444**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	301 200	307 099
Upplupen el, värme	136 845	145 676
Upplupna räntekostnader	21 212	20 448
Övriga upplupna kostnader	51 349	63 312
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**510 606**	**536 535**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.
Årsredovisningen är daterad 2026-03-25.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nolby i Grums, org.nr. 773200-1537

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nolby i Grums för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Nolby i Grums för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inge Carlsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Nolby I Grums signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mariann Nybakk
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 10:18:20

Emmy Bergvall
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 16:40:32

Ingela Johansson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 14:38:16

Anneli Fridén
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 22:12:29

Sylvia Johansson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 14:35:25

Lars Wendel
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 13:30:14

Inge Carlsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 15:21:50

Simon Arnelund
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 11:34:17

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Nolby I Grums signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Inge Carlsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 15:23:44

Simon Arnelund
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 11:34:00